



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de
l'Université Toulouse 1 Capitole.

*CONSÉCRATION LÉGALE ET ENTRÉE EN VIGUEUR DE L'INDICE DES LOYERS DES
ACTIVITÉS TERTIAIRES (ILAT).*

HUGUES KENFACK

Référence de publication : La Semaine Juridique. Entreprise et affaires (JCP E) (5). p. 34-35

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,
contacter portail-publi@ut-capitole.fr

*- LOI DU 17 MAI 2011 DE SIMPLIFICATION ET D'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DU DROIT ET
DÉCRET N° 2011-2028 DU 29 DÉCEMBRE 2011 : CONSÉCRATION LÉGALE ET ENTRÉE EN VIGUEUR
DE L'INDICE DES LOYERS DES ACTIVITÉS TERTIAIRES (ILAT)*

Les lecteurs de cette chronique ont encore à l'esprit toute la saga de l'ILC (V. H. Kenfack : JCP E 2009, 1041, n° 2) et plus récemment celle de l'ILAT (V. H. Kenfack, L'entrée dans les lieux : le difficile équilibre entre l'économique et le juridique et A. Reygrobellet, L'adaptation du prix du bail au cours de l'exploitation de l'entreprise, in Pour un bail commercial adapté aux réalités économiques, CREDA : LexisNexis 2011, p. 167 et s. et p. 239 et s. - Adde J. Monéger : Loyers et copr. 2010, repère 7). Il est inutile de revenir sur cette dernière depuis le protocole d'accord intervenu à Cannes le 11 mars 2009 entre des associations de locataires utilisateurs et propriétaires bailleurs. Il convient simplement d'indiquer que l'article 63, I et II de la loi n° 2011-525 du 17 mai 2011 (JO 18 mai 2011, p. 8537 ; JCP N 2011, n° 21, act. 477) assure la consécration légale de l'ILAT (C. monét. fin., art. L. 112-2 et L. 112-3. - V. not. A. Jacquin, Création de l'ILAT : la troisième tentative est la bonne : Gaz. Pal. 1-2 juill. 2011 ; J.-D. Barbier, Typhaine de Peyronnet, L'indice à l'index. - Sur les clauses d'indexation avec indice de base fixe, Gaz. Pal., numéro spécial Baux commerciaux, 1-2 juill. 2011, p. 10). Après l'ICC et l'ILC, voici l'ILAT. Il a fallu deux ans d'attente pendant lesquels l'ILAT a connu d'importantes turbulences dans son processus d'adoption, le Conseil constitutionnel ayant invalidé par deux fois son insertion sous forme d'un « cavalier » législatif - sans lien avec le dispositif d'ensemble dans lequel il se trouve inséré - dans deux textes de lois. Désormais, depuis le 31 décembre 2011, date d'entrée en vigueur de l'ILAT, les parties à un bail relatif à un immeuble bâti dans lequel s'exercent des « activités tertiaires autres que les activités commerciales ou artisanales » (au sens de C. monét. fin., art. D. 112-2) peuvent l'adopter. Le décret n° 2011-2028 du 29 décembre 2011 (JCP N 2012, n° 1, act. 108) permettant sa mise en œuvre effective précise qu'elles « recouvrent notamment les activités des professions libérales et celles effectuées dans des entrepôts logistiques ». Il s'agit de baux régis ou non par le statut des baux commerciaux, à usage de bureau ou consentis à une entreprise industrielle ainsi que des baux professionnels. Lorsque les parties à un bail soumis au statut des baux commerciaux opteront pour l'ILAT, c'est cet indice et non l'ICC qui s'appliquera pour déterminer le nouveau loyer en cas de révision triennale (C. com., art. L. 145-38 modifié) ou de renouvellement du bail (C. com., art. L. 145-34 modifié). Comme ses prédécesseurs, l'ILAT sera calculé trimestriellement et publié par l'INSEE dans les conditions fixées par le décret du 29 décembre 2011 qui reprend la composition arrêtée par les acteurs concernés : 50 % de la moyenne annuelle de l'indice des prix à la consommation (hors tabac et loyer), 25 % de la moyenne annuelle de l'ICC et 25 % de la moyenne annuelle du produit intérieur brut en valeur. Des difficultés déjà envisagées en partie pour l'ILC ne manqueront pas de se poser (V. JCP E 2009, 1041 n° 5, obs. H. Kenfack). Les acteurs des baux

commerciaux doivent les anticiper (J. Monéger, La périodicité dans la clause d'indexation du loyer et l'ordre public monétaire : Loyers et copr. 2011, chron. 9). Pour information, l'INSEE a publié les trois indices au 3e trimestre 2011 montrant que sur un an, l'ICC augmente de 6,84, l'ILC de 2,88 et l'ILAT de 2,78.